



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2  
Üsküdar/İSTANBUL  
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46  
bilgi@ygd.com.tr  
www.ygd.com.tr

**İSTANBUL SANCAKTEPE  
SAMANDIRA MAHALLESİ  
BİZİMTEPE AYDOS PROJESİNDE  
YER ALAN 362 ADET  
BAĞIMSIZ BÖLÜME İLİŞKİN  
DEĞERLEME RAPORU**



19.11-355  
ARALIK, 2019


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada 36 parsel üzerinde konumlu Bizimtepe Aydos Projesinde yer alan 362 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği, güncel rayıç değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR NUMARASI</b>	19.11-355
<b>RAPOR TARİHİ</b>	27.12.2018

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ**

	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Nitelik
<b>TAPU BİLGİLERİ (ANATAŞINMAZ)</b>	8085/36	95.221,84	270/26953	A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, R, S Blok 16'şar Katlı P, T 2'şer Katlı U, V 1'er Katlı ve Ticari 3 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Parsel üzerinde 20 Bloktan oluşan konut ve ticari kullanımların bulunduğu Bizimtepe Aydos Projesi yer almaktadır.			
<b>İMAR DURUMU</b>	Ada No	Parsel No	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
	8085	36	Konut Alanı	KAKS: 1,00, TAKS: 0,40 4 kat

**DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER**

<b>362 Adet Bağımsız Bölümün KDV Hariç Toplam Değeri</b>	<b>194.842.000,00</b>
<b>362 Adet Bağımsız Bölümün KDV Dahil Toplam Değeri</b>	<b>198.445.990,00</b>
<b>47 Adet Ticari Nitelikli Bağımsız Bölümün Toplam Kira Değeri</b>	<b>93.610,00</b>
<b>362 Adet Bağımsız Bölümün Vakıf GYO A.Ş. Mülkiyetine Ait KDV Hariç Toplam Değeri</b>	<b>97.421.000,00</b>
<b>362 Adet Bağımsız Bölümün Vakıf GYO A.Ş. Mülkiyetine Ait KDV Dahil Toplam Değeri</b>	<b>99.222.995,00</b>
<b>47 Adet Ticari Nitelikli Bağımsız Bölümün Vakıf GYO A.Ş. Mülkiyetine Ait Toplam Kira Değeri</b>	<b>46.805,00</b>

## İÇİNDEKİLER

<b>1.RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>5</b>
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası .....	5
1.3 Rapor Türü .....	5
1.4 Değerleme Tarihi .....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası .....	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler.....	6
<b>2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	<b>7</b>
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri .....	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri .....	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	7
2.4 Uygunluk Beyanı .....	8
<b>3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ</b> .....	<b>9</b>
3.1 Raporla Kullanılan Kısaltmalar .....	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar .....	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler .....	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı .....	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı .....	17
<b>4. GENEL, ÖZEL VERİLER</b> .....	<b>19</b>
4.1 Global Ekonomik Görünüm .....	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	20
4.3 Demografik Veriler.....	23
<b>5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER</b> .....	<b>25</b>
5.1 Bölge Analizi .....	25
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	28
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri .....	31
5.4 Kadastral Durum Bilgileri .....	32
5.5 İmar Durum Bilgileri .....	33
5.6 Yasal İzin ve Belgeler .....	34
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri .....	37
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri .....	37
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	46
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	46
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	46
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	47
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	47
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	47
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....	47
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	47

<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI .....</b>	<b>48</b>
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	48
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....	48
6.3 Emsal Araştırması .....	48
6.3.1 Çevrede Proje Emsal Araştırması .....	48
6.3.2 Dükkan Emsal Araştırması .....	52
6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	54
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>56</b>
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	56
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri..	56
7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	56
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	57
<b>8. SONUÇ .....</b>	<b>58</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	58
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	58
<b>RAPOR EKLERİ: .....</b>	<b>58</b>

## **1.RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Rapor Tarihi**

27.12.2019

### **1.2 Rapor Numarası**

19.11-355

### **1.3 Rapor Türü**

Bu rapor, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada 36 parsel üzerinde konumlu Bizimtepe Aydos Projesinde yer alan 362 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.

### **1.4 Değerleme Tarihi**

25.12.2019

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar**

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Mimar Hakkı Erdem ÜNAL ve Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

### **1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı**

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarındanıdır.

### **1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası**

Dayanak Sözleşme, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 17.10.2019 tarihinde imzalanan 2019/221 no.lu sözleşmedir.

### 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	28.12.2018	-	-
Rapor Numarası	18.10-01-319 18.10-01-319-R	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Gözde Geyik Hasan Serhat Berkli	-	-
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz Aluç	-	-
Takdir Edilen Değer (KDV Hariç)	529 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri: 285.157.000,00 ₺ Vakıf GYO A.Ş. Mülkiyeti Toplam Değeri: 142.578.500,00 ₺	-	-



## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### 2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

**Müşteri Unvanı:** Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Müşteri Adresi:** Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No:4 Ümraniye/İSTANBUL

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada 36 parsel üzerinde konumlu Bizimtepe Aydos Projesinde yer alan 362 adet bağımsız bölümün yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Müşteri talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 47 adet ticari bağımsız bölüm için aylık kira değer takdiri yapılmıştır.

## 2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.



### 3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

#### 3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

##### KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

#### 3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

#### Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esasları(ları)nın değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

##### UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
  - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir.
  - “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
  - “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

### **Varsayılan Kullanım**

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımın kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
  - En verimli ve en iyi kullanım,
  - Cari kullanım/mevcut kullanım,
  - Düzenli tasfiye,
  - Zorunlu satış.

### **Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım**

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

*Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.*

3. Makul Değer

*Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.*

4. Yatırım Değeri/Bedeli

*Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.*

5. Sinerji Değeri

*Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.*

6. Tasfiye Değeri

*Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.*

**Diğer değer esasları (dar kapsamlı):**

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

*UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.*

**2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)**

*OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.*

**3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)**

*ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.*

**4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)**

*Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.*

### **3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler**

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
  - Pazar Yaklaşımı,
  - Gelir Yaklaşımı, ve
  - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
  - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
  - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
  - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
  - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.
- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde,



değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

### 3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlendirme gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlendirme gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.



### 3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

### 3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları *varlığın* türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla *varlığın* ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, *varlığı* oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu *varlığın* maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir *varlığı* oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

### Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

### **Geliştirme Amaçlı Mülk**

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

#### 4. GENEL, ÖZEL VERİLER

##### 4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2019'da yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2018, 2019 ve 2020 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2018	3.6	1.9	2.9	1.1	2.3	6.8	6.6	0.8
	2019	3.0	1.2	2.4	0.9	1.1	6.1	6.1	0.9
	2020	3.4	1.4	2.1	2.0	1.9	7.0	5.8	0.5
OECD	2018	3.6	1.9	2.9	1.1	2.3	6.8	6.6	0.8
	2019	2.9	1.2	2.3	0.8	1.1	5.8	6.2	1.0
	2020	2.9	1.1	2.0	1.7	1.6	6.2	5.7	0.6
Dünya Bankası	2018	3.0	1.8	2.9	1.1	2.3	7.2	6.6	0.8
	2019	2.6	1.2	2.5	1.5	1.2	7.5	6.2	0.8
	2020	2.7	1.4	1.7	2.5	1.8	7.5	6.1	0.7

Kaynak:  
 IMF 2019 Ekim ayı Görünüm Raporu  
 OECD 2019 Kasım ayı Görünüm Raporu  
 Dünya Bankası 2019 Haziran ayı Görünüm Raporu

2019 yılında 2018 yılına göre büyüme oranlarında düşüş beklenmektedir.

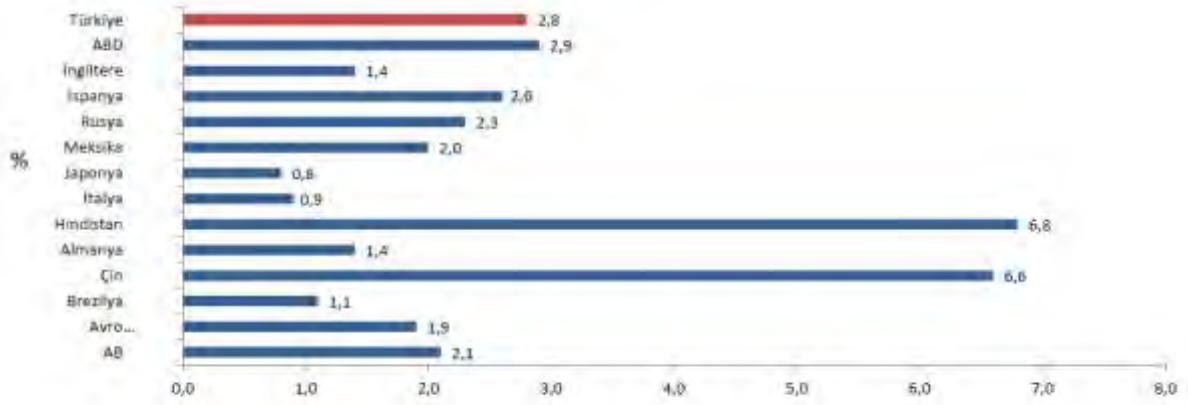
Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						
	Yıllar	İhracat		İthalat		Dünya Ticaret Hacmi
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF*	2018	3,1	3,9	3,0	5,1	3,6
	2019	0,9	1,9	1,2	0,7	1,1
	2020	2,5	4,1	2,7	4,3	3,2
DTÖ	2018	2,1	3,5	2,5	4,1	3,0
	2019	0,4	2,1	1,6	1,1	1,2
	2020	2,2	3,4	1,2	4,3	2,7

\*IMF tarafından yapılan tahminler mal ve hizmet ticaretini kapsamaktadır.  
 Kaynak: IMF (Ekim 2019), DTÖ (Ekim 2019)

Dünya Ticaret Örgütü (DTÖ) tahminlerine göre, dünya ticaret hacmindeki büyüme hızının 2019 yılında yavaşlayarak %3'den %1,2 'ye ineceği, 2020 yılında ise %2,7 seviyesine çıkacağı öngörülmektedir.

## 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2019'da yayımladığı ekonomik görünümüne göre Türkiye ekonomisi 2018 yılında %2,8'lik büyüme performansı sergilemiştir.



Kaynak: TÜİK, IMF

2018 yılı itibarıyla cari GSYH sıralamasına göre Türkiye Dünya'nın 18., Avrupa'nın 7. büyük ekonomisidir.

### (Cari ve Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) Göre GSYH)



Kaynak: TÜİK, IMF



Kaynak: IMF



Türkiye ekonomisi 2019 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %1,5 oranında daralmıştır.

2003-2018 döneminde Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2018 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3 kat artarak 3.581 dolardan 9.693 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2018'de kişi başı GSYH, 28.384 dolara yükselmiştir.



2019 Ağustos ayında işsizlik oranı % 14,0 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %14,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,7 (Ağustos), AB(28)’de %6,2 (Ağustos), Avro Bölgesi’nde %7,4 (Ağustos), Almanya’da %3,1 (Ağustos), Fransa’da %8,5 (Ağustos) ve İtalya’da %9,5 (Ağustos) düzeyinde bulunmaktadır.

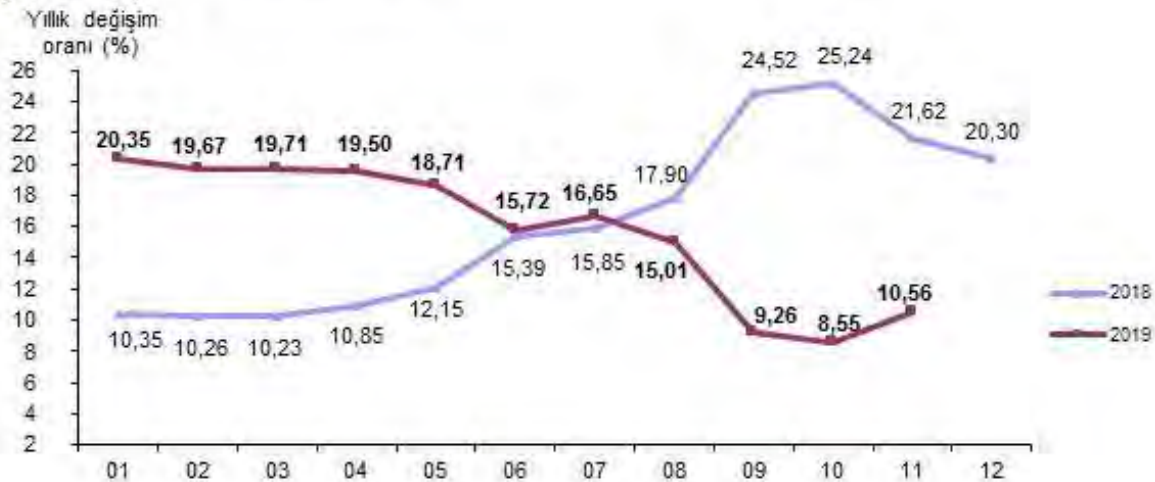
Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,08 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,63 bir önceki yılın aynı ayına göre %4,26 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,68 artış göstermiştir.

**Yurt içi üretici fiyat endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2019 [2003=100]**



TÜFE’de (2003=100) 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,38, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %10,56 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,87 artış gerçekleşmiştir.

**Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2019 [2003=100]**



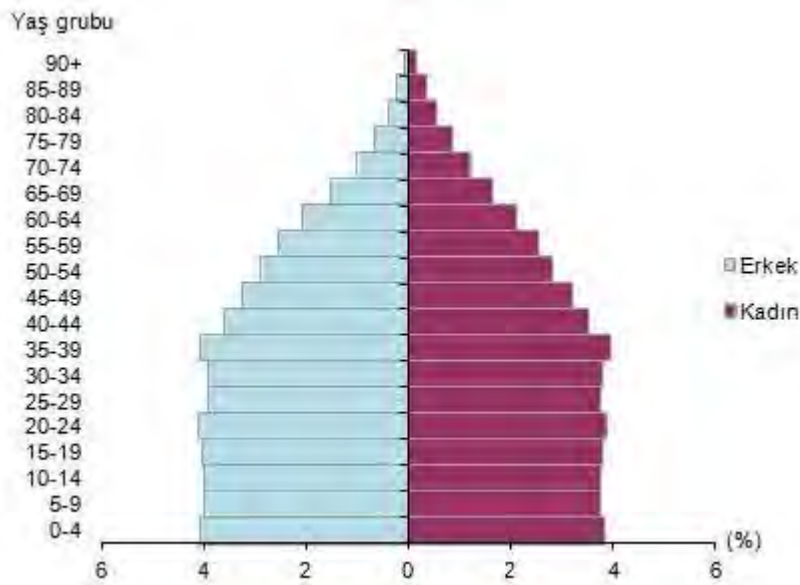


### 4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 82.003.882 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (41.139.980), %49,8'ini ise kadınlar (40.863.902) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2017 yılında %12,4 iken, 2018 yılında %14,7 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2018 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2018 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,4 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,8; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,4; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,8 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2017 yılına göre 2 kişi artarak 107 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 900 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 528 kişi ile Kocaeli ve 360 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 310 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2018 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Toplam</b>	<b>73.722.988</b>	<b>74.724.269</b>	<b>75.627.384</b>	<b>76.667.864</b>	<b>77.695.904</b>	<b>78.741.053</b>	<b>79.814.871</b>	<b>80.810.525</b>	<b>82.003.882</b>
<b>İstanbul</b>	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231	15.067.724
<b>Ankara</b>	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026	5.503.985
<b>İzmir</b>	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677	4.320.519
<b>Bursa</b>	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803	2.994.521
<b>Antalya</b>	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396	2.426.356

(Kaynak: TÜİK)

## 5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

### 5.1 Bölge Analizi

**İstanbul:** 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kitası'yla Avrupa Kitası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalattaki payı ise ~%52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve

dışsattım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur.

İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Strateji Geliştirme Şube Müdürlüğü tarafından hazırlanan Ekim-2019 İstanbul Turizm İstatistikleri Raporuna göre 2019 yılı Ekim sonu itibariyle İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 12.690.376'dır. 2018 yılının aynı dönemi ile karşılaştığımızda, gelen yabancı ziyaretçi sayısında %11,91 oranında artış olduğu görülmektedir. 2019 yılı ilk on ayında İstanbul'a gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısının en yüksek oranını %7,6 ile Alman ziyaretçiler oluşturmaktadır. Bu ziyaretçileri sırasıyla; İranlılar: %6.1, Iraklılar: %4.7, Ruslar: %4.6, Fransızlar: %3.4, İngilizler: %3.3, Suudi Arabistanlılar: %3.2, Amerikalılar: %3.1, Çinliler: %2.6, Kuveytliler: %2.3, Diğer ülkeler: 58,9 takip etmektedir.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

**Sancaktepe:** Sancaktepe, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ilçesidir. Kuzeyinde Çekmeköy, güneyinde Kartal ve Maltepe, doğusunda Sultanbeyli ve Pendik, batısında ise Ümraniye ve Ataşehir ilçeleri bulunmaktadır. 19 mahalleden oluşan Sancaktepe İlçesi, 62,41 km<sup>2</sup> alana ve 402.391 nüfusa sahiptir. Bunlar; Abdurrahmangazi Mahallesi, Akpınar Mahallesi, Atatürk Mahallesi, Emek Mahallesi, Eyüp Sultan Mahallesi, Fatih Mahallesi, Hilal Mahallesi, İnönü Mahallesi, Kemal Türkler Mahallesi, Meclis Mahallesi, Merve Mahallesi, Mevlana Mahallesi, Osmangazi Mahallesi, Paşaköy Mahallesi, Safa Mahallesi, Sarıgazi Mahallesi, Veysel Karani Mahallesi, Yenidoğan Mahallesi, Yunus Emre Mahalleleridir. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir.





## 5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde 8085 ada 36 parsel numarası ile kayıtlı, "A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, R, S Blok 16'şar Katlı P, T 2'şer Katlı U, V 1'er Katlı ve Ticari 3 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası"vasıflı 95.221,84 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel üzerinde bulunan Bizimtepe Aydos Projesi bünyesindeki 315 adet konut, 44 adet dükkan ve 3 adet kreş nitelikli taşınmazdır.

Bizimtepe Aydos Projesinin yakın çevresinde çok sayıda benzer nitelikte bitmiş ve yapımı devam eden karma projeler, Rings Avm, Samandıra Veysel Karani İlkokulu, Sancaktepe Anadolu Lisesi, Samandıra Selimiye Cami yer almaktadır.



Rapora konu alana ulaşım için Anadolu Otoyolu üzerinden Sultanbeyli istikametinde ilerlerken sağa, Fatih Bulvarı güzergahına geçilir. Bulvar üzerinden sola, Aslı Türk Caddesi'ne sapılarak Ulugazi Caddesi yönünde devam edilir. Bu caddeden sağa, Recep Tayyip Erdoğan Caddesi üzerine dönülerek tekrar sağa, Kanuni Caddesi üzerine sapıldığında sağ tarafta konumlu Bizimtepe Aydos Projesine ulaşılır.

### Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Anadolu Otoyoluna 4 km, D-100 Karayoluna 9,5 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na takribi 18 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne takribi 26 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 27 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne takribi 40 km uzaklıktadır.









### 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

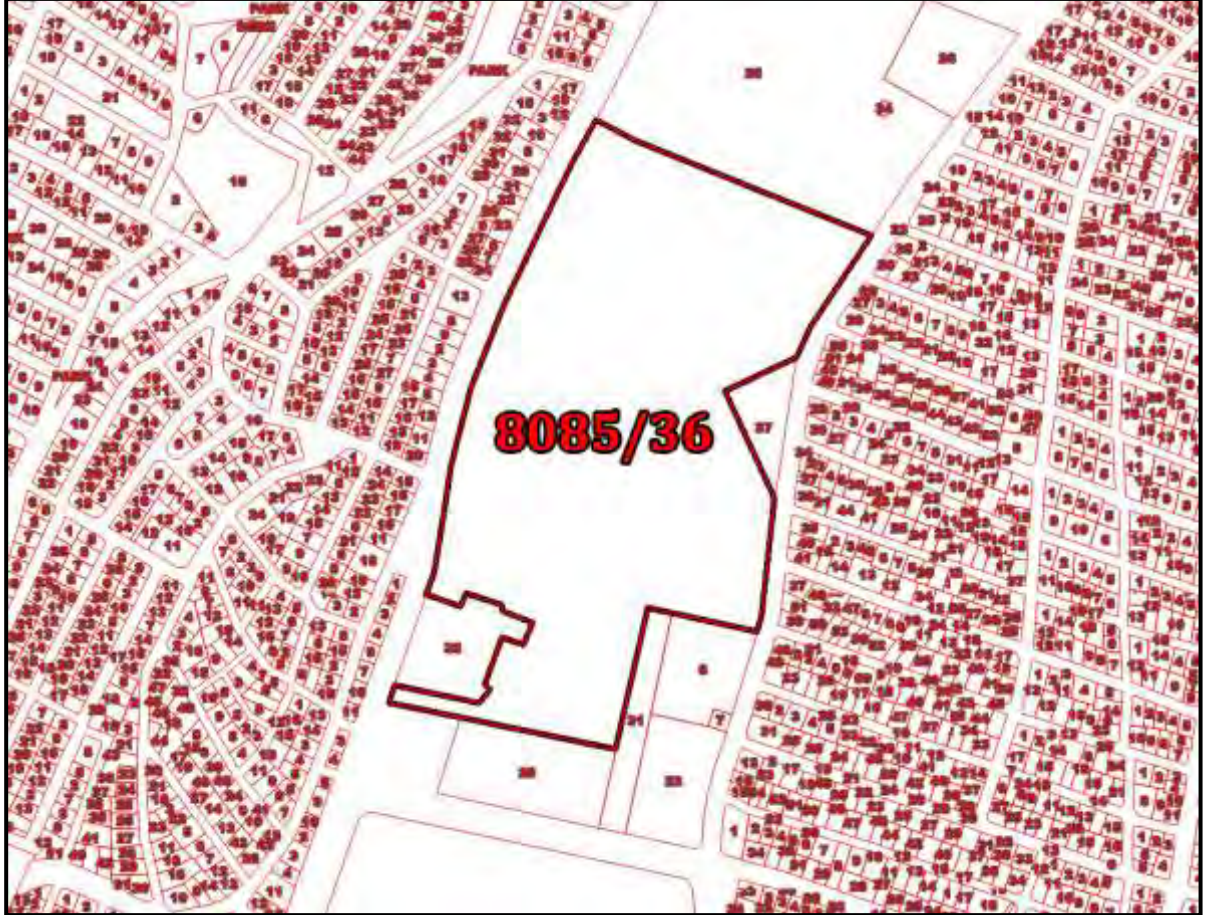
Gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 20.12.2019 ve 23.12.2019 tarihlerinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır.

- Gayrimenkullerin tamamı Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olup tüm gayrimenkullerde hisse oranı ½'dir.
- Taşınmazların tamamında:
  - 27.06.2018 tarih ve 16409 yevmiye no ile "22.06.2018 tarihli yönetim planı" beyanı bulunmaktadır.
  - 24.04.2019 tarih ve 10542 yevmiye no ile "kat mülkiyetine çevrilmiştir." beyanı vardır.
  - 22.06.2018 tarih ve 15908 yevmiye no ile "0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi" (4910-4911-4912-4913-4914 Nolu Trafo merkezi ve Kablo Geçiş Yeri) şerhi vardır.
- Rapora konu gayrimenkullerden K Blok 59 nolu bağımsız üzerinde 16.08.2019 tarih ve 20218 yevmiye no ile "Rüstem Erdoğan: Mehmet Oğlu lehine satış vaadi şerhi vardır. Vaad Bedeli: 413.000 TL"
- Rapora konu gayrimenkullerden M Blok 43 nolu bağımsız üzerinde 17.10.2018 tarih ve 26295 yevmiye no ile "Melik Güç: Mehmet Oğlu lehine satış vaadi şerhi vardır. Vaad Bedeli: 756.000 TL"

Gayrimenkule ait tapu kayıt belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

#### 5.4 Kadastral Durum Bilgileri

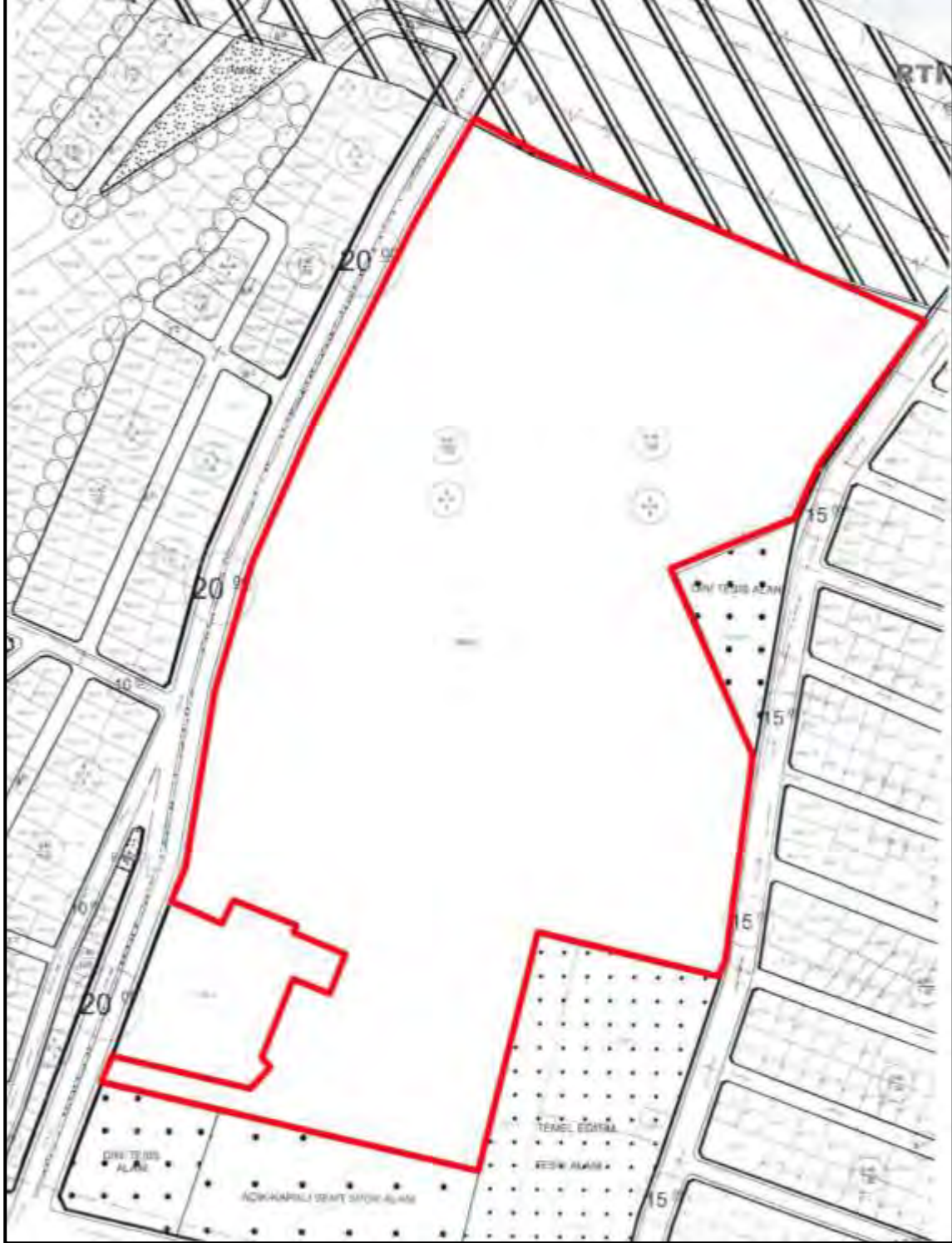
Rapora konu parsel, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada 36 parsel numarası ile kayıtlıdır. “A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, R, S Blok 16’şar Katlı P, T 2’şer Katlı U, V 1’er Katlı ve Ticari 3 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası” vasıflı olan 8085 ada 36 parsel 95.221,84 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir.





## 5.5 İmar Durum Bilgileri

Sancaktepe Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre, değerlemeye konu gayrimenkuller, 15.02.2010 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup 8085 ada 36 numaralı parsel KAKS: 1,00, TAKS: 0,40, 4 kat yapılaşma koşullarında **“Konut Alanı”**, olarak planlanmıştır.



## 5.6 Yasal İzin ve Belgeler

Rapora konu 8085 ada 36 numaralı parsel üzerinde yer alan Bizimtepe Aydos Projesi için Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde yapılan araştırmalar neticesinde ulaşılan yapı ruhsatları, yapı kullanma izin belgesi ve mimari proje bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

Taşınmazların satışa esas brüt m<sup>2</sup> alanları müşteriden temin edilmiştir.

### ➤ Ruhsat Bilgileri

Blok	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı
A	04.11.2015	1120598-13605	Yeni Yapı	Mesken	61	12.546,82	IVA
A	29.12.2016	1336699-14570	Tadilat	Mesken	61	12.546,82	IVA
B	04.11.2015	1120606-13606	Yeni Yapı	Mesken	61	13.597,25	IVA
B	29.12.2016	1336704-14572	Tadilat	Mesken	61	13.597,25	IVA
C	04.11.2015	1120612-13607	Yeni Yapı	Mesken	61	12.546,82	IVA
C	29.12.2016	1336705-14573	Tadilat	Mesken	61	12.546,82	IVA
D	04.11.2015	1120616-13608	Yeni Yapı	Mesken	61	12.546,82	IVA
D	29.12.2016	1336708-14574	Tadilat	Mesken	61	12.546,82	IVA
E	04.11.2015	1120620-13609	Yeni Yapı	Mesken	61	13.216,72	IVA
E	29.12.2016	1336709-14575	Tadilat	Mesken	61	13.216,72	IVA
F	04.11.2015	1120621-13610	Yeni Yapı	Mesken	61	12.546,82	IVA
F	29.12.2016	1336711-14576	Tadilat	Mesken	61	12.546,82	IVA
G	04.11.2015	1120623-13611	Yeni Yapı	Mesken	61	12.546,82	IVA
G	29.12.2016	1336714-14577	Tadilat	Mesken	61	12.546,82	IVA
H	04.11.2015	1120625-13612	Yeni Yapı	Mesken	61	13.655,60	IVA
H	29.12.2016	1336715-14578	Tadilat	Mesken	61	13.655,60	IVA
I	06.11.2015	1121752-13716	Yeni Yapı	Mesken	61	13.597,25	IVA
I	29.12.2016	1336717-14579	Tadilat	Mesken	61	13.597,25	IVA
J	04.11.2015	1120626-13613	Yeni Yapı	Mesken	61	12.546,82	IVA
J	29.12.2016	1336720-14580	Tadilat	Mesken	61	12.546,82	IVA
K	04.11.2015	1120629-13614	Yeni Yapı	Mesken	61	12.546,82	IVA
K	29.12.2016	1336721-14581	Tadilat	Mesken	61	12.546,82	IVA
L	04.11.2015	1120631-13615	Yeni Yapı	Mesken	61	12.546,82	IVA
L	29.12.2016	1336722-14582	Tadilat	Mesken	61	12.546,82	IVA
M	06.11.2015	1121771-13719	Yeni Yapı	Mesken	39	10.339,47	IVA
M	29.12.2016	1336727-14584	Kat İlavesi	Mesken	61	13.216,72	IVA
N	04.11.2015	1120632-13616	Yeni Yapı	Mesken	61	12.546,82	IVA
N	29.12.2016	1336729-14585	Tadilat	Mesken	61	12.546,82	IVA
O	04.11.2015	1120633-13617	Yeni Yapı	Mesken	61	12.656,82	IVA
O	29.12.2016	1336732-14586	Tadilat	Mesken	61	12.656,82	IVA
P	06.11.2015	1121717-13707	Yeni Yapı	Spor	1	3.287,24	IVA
P	29.12.2016	1336737-14588	Tadilat	Spor	1	3.287,24	IVA
R	04.11.2015	1120636-13618	Yeni Yapı	Mesken	61	13.597,25	IVA
R	29.12.2016	1336740-14589	Tadilat	Mesken	61	13.597,25	IVA
S	06.11.2015	1121733-13713	Yeni Yapı	Mesken	61	12.546,82	IVA
S	29.12.2016	1336745-14590	Tadilat	Mesken	61	12.546,82	IVA
T	06.11.2015	1121740-13714	Yeni Yapı	Okul, Üniversite, Araştırma	1	484,72	IVA
T	29.12.2016	1336750-14593	Kat İlavesi	Okul, Üniversite, Araştırma	3	981,34	IVA
U	06.11.2015	1121765-13718	Yeni Yapı	Kapıcı Dairesi	5	199,52	IIIA
U	29.12.2016	1336747-14591	Tadilat	Kapıcı Dairesi	5	199,52	IIIA
V	06.11.2015	1121748-13715	Yeni Yapı	Kapıcı Dairesi	4	185,60	IIIA
V	29.12.2016	1336748-14592	Tadilat	Kapıcı Dairesi	4	185,60	IIIA
TİCARET	06.11.2015	1121726-13711	Yeni Yapı	İşyeri	26	3.764,59	IVB
TİCARET	29.12.2016	1336702-14571	Kat İlavesi	İşyeri	44	5.222,99	IVB

### ➤ Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri

Ada/Parsel	Blok	Tarih	Numara	Verilmesine Esas Yapı Ruhsatı	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı
8085/36	A	8.02.2019	2019/11756	Tadilat	Mesken	61	7.045,22	IVA
					Ortak Alan		5.501,60	
<b>TOPLAM</b>						<b>61</b>	<b>12.546,82</b>	
8085/36	B	8.02.2019	2019/11772	Tadilat	Mesken	61	7.045,22	IVA
					Ortak Alan		6.552,03	
<b>TOPLAM</b>						<b>61</b>	<b>13.597,25</b>	
8085/36	C	8.02.2019	2019/11790	Tadilat	Mesken	61	7.045,22	IVA
					Ortak Alan		5.501,60	
<b>TOPLAM</b>						<b>61</b>	<b>12.546,82</b>	
8085/36	D	8.02.2019	2019/11796	Tadilat	Mesken	61	7.045,22	IVA
					Ortak Alan		5.501,60	
<b>TOPLAM</b>						<b>61</b>	<b>12.546,82</b>	
8085/36	E	8.02.2019	2019/11812	Tadilat	Mesken	61	7.045,22	IVA
					Ortak Alan		6.171,50	
<b>TOPLAM</b>						<b>61</b>	<b>13.216,72</b>	
8085/36	F	8.02.2019	2019/11825	Tadilat	Mesken	61	7.045,22	IVA
					Ortak Alan		5.501,60	
<b>TOPLAM</b>						<b>61</b>	<b>12.546,82</b>	
8085/36	G	8.02.2019	2019/11834	Tadilat	Mesken	61	7.045,22	IVA
					Ortak Alan		5.501,60	
<b>TOPLAM</b>						<b>61</b>	<b>12.546,82</b>	
8085/36	H	8.02.2019	2019/11842	Tadilat	Mesken	61	7.045,22	IVA
					Ortak Alan		6.610,38	
<b>TOPLAM</b>						<b>61</b>	<b>13.655,60</b>	
8085/36	I	8.02.2019	2019/11844	Tadilat	Mesken	61	7.045,22	IVA
					Ortak Alan		6.552,03	
<b>TOPLAM</b>						<b>61</b>	<b>13.597,25</b>	
8085/36	J	8.02.2019	2019/11852	Tadilat	Mesken	61	7.045,22	IVA
					Ortak Alan		5.501,60	
<b>TOPLAM</b>						<b>61</b>	<b>12.546,82</b>	
8085/36	K	8.02.2019	2019/11855	Tadilat	Mesken	61	7.045,22	IVA
					Ortak Alan		5.501,60	
<b>TOPLAM</b>						<b>61</b>	<b>12.546,82</b>	
8085/36	L	8.02.2019	2019/11856	Tadilat	Mesken	61	7.045,22	IVA
					Ortak Alan		5.501,60	
<b>TOPLAM</b>						<b>61</b>	<b>12.546,82</b>	
8085/36	M	8.02.2019	2019/11860	Tadilat	Mesken	61	8.026,45	IVA
					Ortak Alan		5.190,27	
<b>TOPLAM</b>						<b>61</b>	<b>13.216,72</b>	
8085/36	N	8.02.2019	2019/11867	Tadilat	Mesken	61	7.045,22	IVA
					Ortak Alan		5.501,60	
<b>TOPLAM</b>						<b>61</b>	<b>12.546,82</b>	
8085/36	O	8.02.2019	2019/11873	Tadilat	Mesken	61	7.045,22	IVA
					Ortak Alan		5.501,60	
<b>TOPLAM</b>						<b>61</b>	<b>12.546,82</b>	
8085/36	R	8.02.2019	2019/11892	Tadilat	Mesken	61	7.045,22	IVA
					Ortak Alan		6.552,03	
<b>TOPLAM</b>						<b>61</b>	<b>13.597,25</b>	
8085/36	S	8.02.2019	2019/11895	Tadilat	Mesken	61	7.045,22	IVA
					Ortak Alan		5.501,60	

Ada/Parsel	Blok	Tarih	Numara	Verilmesine Esas Yapı Ruhsatı	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı
<b>TOPLAM</b>						<b>61</b>	<b>12.546,82</b>	
8085/36	T	8.02.2019	2019/11901	Tadilat	Okul, Üniversite, Araştırma	3	969,74	IVA
					Ortak Alan		11,60	
<b>TOPLAM</b>						<b>61</b>	<b>981,34</b>	
8085/36	Ticaret	8.02.2019	2019/11917	Tadilat	Ofis ve İşyeri	44	1.813,14	IVB
					Ortak Alan		3.409,85	
<b>TOPLAM</b>						<b>61</b>	<b>5.222,99</b>	

### ➤ Enerji Kimlik Belgesi Bilgileri

Blok	Belge Numarası	Veriliş Tarihi	Geçerlilik Tarihi	Performans Sınıfı	Emisyon Sınıfı
A	Y2234105F77A7	01.08.2018	01.08.2028	B	B
B	Y2234FB30DBAB	01.08.2018	01.08.2028	B	B
C	Y2234E2149835	01.08.2018	01.08.2028	B	B
D	Y223467469162	01.08.2018	01.08.2028	B	B
E	Y22343DF6F44A	01.08.2018	01.08.2028	B	B
F	Y223437E1C329	01.08.2018	01.08.2028	B	B
G	Y22344F1519F2	01.08.2018	01.08.2028	B	B
H	Y223433138C1A	01.08.2018	01.08.2028	B	B
I	Y2234BD97980E	01.08.2018	01.08.2028	B	B
J	Y223483BADF70	01.08.2018	01.08.2028	B	B
K	Y22344D264209	01.08.2018	01.08.2028	B	B
L	Y223467BFBC20	01.08.2018	01.08.2028	B	B
M	Y223498E7BD73	01.08.2018	01.08.2028	B	B
N	Y223452ABDA04	01.08.2018	01.08.2028	B	B
O	Y22349C8B1112	01.08.2018	01.08.2028	B	B
P	Y24346EF99FE5	01.08.2018	01.08.2028	B	B
R	Y22349E884E3E	01.08.2018	01.08.2028	B	B
S	Y223476C7C6EC	01.08.2018	01.08.2028	B	B
T	Y2434ACD2C408	01.08.2018	01.08.2028	B	B
U	Y2234C11B32B2	01.08.2018	01.08.2028	B	B
V	Y22343531766C	01.08.2018	01.08.2028	B	B
TİCARET	Y2434C49D6C84	01.08.2018	01.08.2028	B	B



## 5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu projeye ilişkin yapı denetimleri Şerifali Mahallesi Hendem Cad. No: 31 İç Kapı No: 13 Ümraniye/İstanbul adresinde konumlu İstanbul Ülke Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

## 5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Proje 8085 ada 36 parsel üzerinde toplamda 20 adet bloktan oluşmaktadır. A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, R ve S olarak adlandırılan blokların her birinde 61 adet konut bulunmakta olup, ticaret bloğunda 44 adet dükkan, T blokta 3 adet Kreş, U blokta kapıcı daireleri bulunmaktadır. Proje dahilinde toplam 1037 adet mesken olmak üzere toplam 1084 bağımsız bölüm bulunmaktadır.



8085 ada 36 parsel üzerinde konumlu proje kapsamında tüm konut blokları 2 bodrum kat, zemin kat ve 13 normal kattan oluşmaktadır. Konut bloklarının tamamının 2. ve 1. bodrum katlarında kapalı otopark ve ortak kullanım alanları, zemin katlarında blok girişleri, diğer katlarında daireler konumludur.

Ticaret bloğu, bodrum kat, zemin kat ve 1. normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katında bağımsız bölümlere ait depo alanları ve ortak alanlar, zemin ve 1. normal katında dükkan ve teras hacimleri yer almaktadır.

T blok zemin kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır.

Değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin bilgileri aşağıdaki tablodaki gibidir.

Nitelik	Birim Sayısı	Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Satılabilir Alan, m <sup>2</sup>
<b>Konut</b>	315	37.959,39	45.286,81
<b>Dükkan</b>	44	1.815,59	2.971,03
<b>Kreş</b>	3	837,35	943,17
<b>Toplam</b>	<b>362</b>	<b>40.612,33</b>	<b>49.201,01</b>

Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat	Tip	Yön	Cephe Sayısı	Net Alan, m <sup>2</sup>	Tahsisli Alan, m <sup>2</sup>		Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Toplam Alan, m <sup>2</sup> (Brüt+Tahsis)	Satılabilir Alan, m <sup>2</sup>
								Depo	Teras			
A	2	Daire	Z	3+1 E	K-D	2	122,23			139,85		177,05
A	69090	Daire	Z	3+1 E	G-D	2	122,23			139,85		177,05
A	6	Daire	1	3+1	K-D	2	99,95			120,75		144,66
A	7	Daire	1	3+1	G-D	2	99,95			120,75		144,66
A	8	Daire	1	2+1 A	G-B	2	86,37			105,73		124,25
A	10	Daire	2	3+1 A	K-D	2	107,40			130,25		155,71
A	29	Daire	6	3+1 A	G-D	2	107,40			130,25		155,10
A	32	Daire	7	2+1 B	K-B	2	88,26			107,75		127,35
A	40	9. Katta Odaları Olan Daire	8,9	2+1 D	B	1	60,40			79,34		87,84
A	41	Daire	9	2+1 G	K-B	2	86,37			105,00		124,25
A	46	Daire	10	3+1 C	K-D	2	113,47			137,15		164,71
A	49	11. Katta Odaları Olan Daire	10,11	2+1 D	B	1	60,40			79,34		87,84
A	54	Daire	12	2+1 E	K-B	2	94,49			115,41		136,28
A	57	Daire	12	2+1 E	G-B	2	94,02			115,41		135,42
B	3	Daire	Z	3+1 E	G-B	2	122,23			139,85		177,05
B	6	Daire	1	3+1	G-D	2	99,95			120,75		144,66
B	7	Daire	1	3+1	G-B	2	99,95			120,75		144,66
B	11	Daire	2	3+1 A	G-B	2	107,40			130,25		155,49
B	12	Daire	2	2+1 C	K-B	2	88,16			107,75		127,21
B	16	Daire	3	3+1 B	G-B	2	107,48			130,25		155,83
B	19	Daire	4	3+1	G-D	2	99,95			120,75		144,41
B	20	Daire	4	3+1	G-B	2	99,95			120,75		144,41
B	25	Daire	5	3+1	G-B	2	99,95			120,75		144,44
B	32	Daire	7	2+1 B	K-D	2	88,26			107,75		127,35
B	37	Daire	8	3+1	G-D	2	99,95			120,75		144,44
B	38	Daire	8	3+1	G-B	2	99,95			120,75		144,44
B	42	Daire	9	3+1	G-D	2	99,95			120,75		144,41
B	43	Daire	9	3+1	G-B	2	99,95			120,75		144,41
B	49	11. Katta Odaları Olan Daire	10,11	2+1 D	K	1	60,40			79,34		87,84
B	52	Daire	11	3+1 C	G-B	2	113,47			137,15		164,22
B	54	Daire	12	2+1 E	K-D	2	94,49			115,41		136,28
B	59	Daire	13	3+1 D	G-D	2	117,47			142,31		170,38
B	60	Daire	13	3+1 D	G-B	2	117,47			142,31		170,38
B	61	Daire	13	2+1 F	K-B	2	92,16			113,62		132,81
C	5	Daire	1	2+1 A	K-D	2	86,37			105,73		124,25
C	7	Daire	1	3+1	G-B	2	99,95			120,75		144,66
C	9	Daire	2	2+1 C	K-D	2	88,16			107,75		127,21
C	17	Daire	3	2+1 B	K-B	2	88,26			107,75		127,35
C	33	Daire	7	3+1 B	G-D	2	107,48			130,25		155,83

Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat	Tip	Yön	Cephe Sayısı	Net Alan, m <sup>2</sup>	Tahsisli Alan, m <sup>2</sup>		Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Toplam Alan, m <sup>2</sup> (Brüt+Tahsis)	Satılabilir Alan, m <sup>2</sup>
								Depo	Teras			
C	42	Daire	9	3+1	G-D	2	99,95			120,75		144,41
C	44	Daire	9	2+1 G	K-B	2	86,37			105,00		124,25
C	48	Daire	10	2+1 C	K-B	2	88,16			107,75		126,76
C	57	Daire	12	2+1 E	K-B	2	94,02			115,41		135,42
C	58	Daire	13	2+1 F	K-D	2	92,16			113,62		132,81
C	61	Daire	13	2+1 F	K-B	2	92,16			113,62		132,81
D	3	Daire	Z	3+1 E	K-B	2	122,23			139,85		177,05
D	7	Daire	1	3+1	K-B	2	99,95			120,75		144,66
D	8	Daire	1	2+1 A	K-D	2	86,37			105,73		124,25
D	12	Daire	2	2+1 C	K-D	2	88,16			107,75		127,21
D	14	Daire	3	2+1 B	G-D	2	88,26			107,75		127,35
D	18	Daire	4	2+1 G	G-D	2	86,37			105,00		124,25
D	22	5. Katta Odaları Olan Daire	4,5	2+1 D	D	1	60,40			79,34		87,84
D	27	Daire	6	2+1 C	G-D	2	88,16			107,75		127,21
D	29	Daire	6	3+1 A	K-B	2	107,40			130,25		155,10
D	32	Daire	7	2+1 B	G-D	2	88,26			107,75		127,35
D	34	Daire	7	3+1 B	K-B	2	107,48			130,25		155,83
D	35	Daire	7	2+1 B	K-D	2	88,26			107,75		127,35
D	36	Daire	8	2+1 G	G-D	2	86,37			105,00		124,25
D	40	9. Katta Odaları Olan Daire	8,9	2+1 D	D	1	60,40			79,34		87,84
D	41	Daire	9	2+1 G	G-D	2	86,37			105,00		124,25
D	43	Daire	9	3+1	K-B	2	99,95			120,75		144,41
D	44	Daire	9	2+1 G	K-D	2	86,37			105,00		124,25
D	48	Daire	10	2+1 C	K-D	2	88,16			107,75		126,76
D	50	Daire	11	2+1 C	G-D	2	88,16			107,75		126,76
D	52	Daire	11	3+1 C	K-B	2	113,47			137,15		164,22
D	53	Daire	11	2+1 C	K-D	2	88,16			107,75		127,21
D	54	Daire	12	2+1 E	G-D	2	94,49			115,41		136,28
D	56	Daire	12	4+1	K-B	2	131,17			159,37		191,36
D	57	Daire	12	2+1 E	K-D	2	94,02			115,41		135,42
D	58	Daire	13	2+1 F	G-D	2	92,16			113,62		132,81
D	60	Daire	13	3+1 D	K-B	2	117,47			142,31		170,38
E	1	Daire	Z	2+1	G-D	2	96,28			114,83		139,27
E	2	Daire	Z	3+1 E	G-B	2	122,23			139,85		177,05
E	6	Daire	1	3+1	G-B	2	99,95			120,75		144,66
E	7	Daire	1	3+1	K-B	2	99,95			120,75		144,66
E	10	Daire	2	3+1 A	G-B	2	107,40			130,25		155,71
E	11	Daire	2	3+1 A	K-B	2	107,40			130,25		155,49
E	29	Daire	6	3+1 A	K-B	2	107,40			130,25		155,10
E	30	Daire	6	2+1 C	K-D	2	88,16			107,75		127,21
E	41	Daire	9	2+1 G	G-D	2	86,37			105,00		124,25
E	43	Daire	9	3+1	K-B	2	99,95			120,75		144,41
E	52	Daire	11	3+1 C	K-B	2	113,47			137,15		164,22
E	59	Daire	13	3+1 D	G-B	2	117,47			142,31		170,38
E	60	Daire	13	3+1 D	K-B	2	117,47			142,31		170,38
F	20	Daire	4	3+1	K-B	2	99,95			120,75		144,41
F	23	Daire	5	2+1 G	G-D	2	86,37			105,00		124,25
F	25	Daire	5	3+1	K-B	2	99,95			120,75		144,44
F	34	Daire	7	3+1 B	K-B	2	107,48			130,25		155,83

Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat	Tip	Yön	Cephe Sayısı	Net Alan, m <sup>2</sup>	Tahsisli Alan, m <sup>2</sup>		Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Toplam Alan, m <sup>2</sup> (Brüt+Tahsis)	Satılabilir Alan, m <sup>2</sup>
								Depo	Teras			
F	38	Daire	8	3+1	K-B	2	99,95			120,75		144,44
F	39	Daire	8	2+1 G	K-D	2	86,37			105,00		124,25
F	42	Daire	9	3+1	G-B	2	99,95			120,75		144,41
F	43	Daire	9	3+1	K-B	2	99,95			120,75		144,41
F	45	Daire	10	2+1 C	G-D	2	88,16			107,75		126,76
F	52	Daire	11	3+1 C	K-B	2	113,47			137,15		164,22
F	59	Daire	13	3+1 D	G-B	2	117,47			142,31		170,38
F	60	Daire	13	3+1 D	K-B	2	117,47			142,31		170,38
G	4	Daire	Z	2+1	G-D	2	96,28			114,83		139,27
G	19	Daire	4	3+1	K-B	2	99,95			120,75		144,41
G	27	Daire	6	2+1 C	G-B	2	88,16			107,75		127,21
G	33	Daire	7	3+1 B	K-B	2	107,48			130,25		155,83
G	41	Daire	9	2+1 G	G-B	2	86,37			105,00		124,25
G	45	Daire	10	2+1 C	G-B	2	88,16			107,75		126,76
G	58	Daire	13	2+1 F	G-B	2	92,16			113,62		132,81
G	59	Daire	13	3+1 D	K-B	2	117,47			142,31		170,38
G	60	Daire	13	3+1 D	K-D	2	117,47			142,31		170,38
H	2	Daire	Z	3+1 E	K-D	2	122,23			139,85		177,05
H	3	Daire	Z	3+1 E	G-D	2	122,23			139,85		177,05
H	6	Daire	1	3+1	K-D	2	99,95			120,75		144,66
H	12	Daire	2	2+1 C	G-B	2	88,16			107,75		127,21
H	19	Daire	4	3+1	K-D	2	99,95			120,75		144,41
H	32	Daire	7	2+1 B	K-B	2	88,26			107,75		127,35
H	33	Daire	7	3+1 B	K-D	2	107,48			130,25		155,83
H	37	Daire	8	3+1	K-D	2	99,95			120,75		144,44
H	42	Daire	9	3+1	K-D	2	99,95			120,75		144,41
H	45	Daire	10	2+1 C	K-B	2	88,16			107,75		126,76
H	58	Daire	13	2+1 F	K-B	2	92,16			113,62		132,81
H	59	Daire	13	3+1 D	K-D	2	117,47			142,31		170,38
I	2	Daire	Z	3+1 E	G-D	2	122,23			139,85		177,05
I	3	Daire	Z	3+1 E	G-B	2	122,23			139,85		177,05
I	5	Daire	1	2+1 A	K-D	2	86,37			105,73		124,25
I	6	Daire	1	3+1	G-D	2	99,95			120,75		144,66
I	7	Daire	1	3+1	G-B	2	99,95			120,75		144,66
I	8	Daire	1	2+1 A	K-B	2	86,37			105,73		124,25
I	11	Daire	2	3+1 A	G-B	2	107,40			130,25		155,49
I	14	Daire	3	2+1 B	K-D	2	88,26			107,75		127,35
I	15	Daire	3	3+1 B	G-D	2	107,48			130,25		155,83
I	16	Daire	3	3+1 B	G-B	2	107,48			130,25		155,83
I	20	Daire	4	3+1	G-B	2	99,95			120,75		144,41
I	23	Daire	5	2+1 G	K-D	2	86,37			105,00		124,25
I	24	Daire	5	3+1	G-D	2	99,95			120,75		144,66
I	25	Daire	5	3+1	G-B	2	99,95			120,75		144,44
I	28	Daire	6	3+1 A	G-D	2	107,40			130,25		155,49
I	30	Daire	6	2+1 C	K-B	2	88,16			107,75		127,21
I	34	Daire	7	3+1 B	G-B	2	107,48			130,25		155,83
I	37	Daire	8	3+1	G-D	2	99,95			120,75		144,44
I	38	Daire	8	3+1	G-B	2	99,95			120,75		144,44
I	42	Daire	9	3+1	G-D	2	99,95			120,75		144,41

Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat	Tip	Yön	Cephe Sayısı	Net Alan, m <sup>2</sup>	Tahsisli Alan, m <sup>2</sup>		Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Toplam Alan, m <sup>2</sup> (Brüt+Tahsis)	Satılabilir Alan, m <sup>2</sup>
								Depo	Teras			
I	43	Daire	9	3+1	G-B	2	99,95			120,75		144,41
I	47	Daire	10	3+1 C	G-B	2	113,47			137,15		164,71
I	52	Daire	11	3+1 C	G-B	2	113,47			137,15		164,22
I	60	Daire	13	3+1 D	G-B	2	117,47			142,31		170,38
J	1	Daire	Z	2+1	K-D	2	96,28			114,83		139,27
J	2	Daire	Z	3+1 E	G-D	2	122,23			139,85		177,05
J	5	Daire	1	2+1 A	K-D	2	86,37			105,73		124,25
J	6	Daire	1	3+1	G-D	2	99,95			120,75		144,66
J	7	Daire	1	3+1	G-B	2	99,95			120,75		144,66
J	12	Daire	2	2+1 C	K-B	2	88,16			107,75		127,21
J	18	Daire	4	2+1 G	K-D	2	86,37			105,00		124,25
J	23	Daire	5	2+1 G	K-D	2	86,37			105,00		124,25
J	34	Daire	7	3+1 B	G-B	2	107,48			130,25		155,83
J	52	Daire	11	3+1 C	G-B	2	113,47			137,15		164,22
J	54	Daire	12	2+1 E	K-D	2	94,49			115,41		136,28
J	57	Daire	12	2+1 E	K-B	2	94,02			115,41		135,42
J	58	Daire	13	2+1 F	K-D	2	92,16			113,62		132,81
K	2	Daire	Z	3+1 E	G-B	2	122,23			139,85		177,05
K	4	Daire	Z	2+1	K-D	2	96,28			114,83		139,27
K	6	Daire	1	3+1	G-B	2	99,95			120,75		144,66
K	7	Daire	1	3+1	K-B	2	99,95			120,75		144,66
K	12	Daire	2	2+1 C	K-D	2	88,16			107,75		127,21
K	16	Daire	3	3+1 B	K-B	2	107,48			130,25		155,83
K	20	Daire	4	3+1	K-B	2	99,95			120,75		144,41
K	25	Daire	5	3+1	K-B	2	99,95			120,75		144,44
K	38	Daire	8	3+1	K-B	2	99,95			120,75		144,44
K	42	Daire	9	3+1	G-B	2	99,95			120,75		144,41
K	43	Daire	9	3+1	K-B	2	99,95			120,75		144,41
K	48	Daire	10	2+1 C	K-D	2	88,16			107,75		126,76
K	54	Daire	12	2+1 E	G-D	2	94,49			115,41		136,28
K	56	Daire	12	4+1	K-B	2	131,17			159,37		191,36
K	58	Daire	13	2+1 F	G-D	2	92,16			113,62		132,81
K	59	Daire	13	3+1 D	G-B	2	117,47			142,31		170,38
K	60	Daire	13	3+1 D	K-B	2	117,47			142,31		170,38
K	61	Daire	13	2+1 F	K-D	2	92,16			113,62		132,81
L	2	Daire	Z	3+1 E	G-B	2	122,23			139,85		177,05
L	3	Daire	Z	3+1 E	K-B	2	122,23			139,85		177,05
L	5	Daire	1	2+1 A	G-D	2	86,37			105,73		124,25
L	6	Daire	1	3+1	G-B	2	99,95			120,75		144,66
L	7	Daire	1	3+1	K-B	2	99,95			120,75		144,66
L	10	Daire	2	3+1 A	G-B	2	107,40			130,25		155,71
L	11	Daire	2	3+1 A	K-B	2	107,40			130,25		155,49
L	15	Daire	3	3+1 B	G-B	2	107,48			130,25		155,83
L	16	Daire	3	3+1 B	K-B	2	107,48			130,25		155,83
L	19	Daire	4	3+1	G-B	2	99,95			120,75		144,41
L	23	Daire	5	2+1 G	G-D	2	86,37			105,00		124,25
L	24	Daire	5	3+1	G-B	2	99,95			120,75		144,66
L	25	Daire	5	3+1	K-B	2	99,95			120,75		144,44
L	27	Daire	6	2+1 C	G-D	2	88,16			107,75		127,21



Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat	Tip	Yön	Cephe Sayısı	Net Alan, m <sup>2</sup>	Tahsisli Alan, m <sup>2</sup>		Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Toplam Alan, m <sup>2</sup> (Brüt+Tahsis)	Satılabilir Alan, m <sup>2</sup>
								Depo	Teras			
L	28	Daire	6	3+1 A	G-B	2	107,40			130,25		155,49
L	33	Daire	7	3+1 B	G-B	2	107,48			130,25		155,83
L	37	Daire	8	3+1	G-B	2	99,95			120,75		144,44
L	38	Daire	8	3+1	K-B	2	99,95			120,75		144,44
L	42	Daire	9	3+1	G-B	2	99,95			120,75		144,41
L	43	Daire	9	3+1	K-B	2	99,95			120,75		144,41
L	45	Daire	10	2+1 C	G-D	2	88,16			107,75		126,76
L	47	Daire	10	3+1 C	K-B	2	113,47			137,15		164,71
L	55	Daire	12	4+1	G-B	2	131,17			159,37		191,36
L	56	Daire	12	4+1	K-B	2	131,17			159,37		191,36
L	57	Daire	12	2+1 E	K-D	2	94,02			115,41		135,42
L	59	Daire	13	3+1 D	G-B	2	117,47			142,31		170,38
L	60	Daire	13	3+1 D	K-B	2	117,47			142,31		170,38
L	61	Daire	13	2+1 F	K-D	2	92,16			113,62		132,81
M	2	Daire	Z	3+1 E	G-B	2	122,23			139,85		177,05
M	5	Daire	1	2+1 A	G-D	2	86,37			105,73		124,25
M	6	Daire	1	3+1	G-B	2	99,95			120,75		144,66
M	8	Daire	1	2+1 A	K-D	2	86,37			105,73		124,25
M	10	Daire	2	3+1 A	G-B	2	107,40			130,25		155,71
M	11	Daire	2	3+1 A	K-B	2	107,40			130,25		155,49
M	12	Daire	2	2+1 C	K-D	2	88,16			107,75		127,21
M	14	Daire	3	2+1 B	G-D	2	88,26			107,75		127,35
M	17	Daire	3	2+1 B	K-D	2	88,26			107,75		127,35
M	18	Daire	4	2+1 G	G-D	2	86,37			105,00		124,25
M	21	Daire	4	2+1 G	K-D	2	86,37			105,00		124,25
M	22	5. Katta Odaları Olan Daire	4,5	2+1 D	D	1	60,40			79,34		87,84
M	23	Daire	5	2+1 G	G-D	2	86,37			105,00		124,25
M	25	Daire	5	3+1	K-B	2	99,95			120,75		144,44
M	26	Daire	5	2+1 G	K-D	2	86,37			105,00		124,25
M	27	Daire	6	2+1 C	G-D	2	88,16			107,75		127,21
M	29	Daire	6	3+1 A	K-B	2	107,40			130,25		155,10
M	30	Daire	6	2+1 C	K-D	2	88,16			107,75		127,21
M	32	Daire	7	2+1 B	G-D	2	88,26			107,75		127,35
M	33	Daire	7	3+1 B	G-B	2	107,48			130,25		155,83
M	34	Daire	7	3+1 B	K-B	2	107,48			130,25		155,83
M	35	Daire	7	2+1 B	K-D	2	88,26			107,75		127,35
M	37	Daire	8	3+1	G-B	2	99,95			120,75		144,44
M	39	Daire	8	2+1 G	K-D	2	86,37			105,00		124,25
M	40	9. Katta Odaları Olan Daire	8	2+1 D	D	1	60,40			79,34		87,84
M	41	Daire	9	2+1 G	G-D	2	86,37			105,00		124,25
M	43	Daire	9	3+1	K-B	2	99,95			120,75		144,41
M	44	Daire	9	2+1 G	K-D	2	86,37			105,00		124,25
M	45	Daire	10	2+1 C	G-D	2	88,16			107,75		126,76
M	47	Daire	10	3+1 C	K-B	2	113,47			137,15		164,71
M	48	Daire	10	2+1 C	K-D	2	88,16			107,75		126,76
M	49	11. Katta Odaları Olan Daire	10	2+1 D	D	1	60,40			79,34		87,84
M	50	Daire	11	2+1 C	G-D	2	88,16			107,75		126,76
M	53	Daire	11	2+1 C	K-D	2	88,16			107,75		127,21
M	55	Daire	12	4+1	G-B	2	131,17			159,37		191,36

Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat	Tip	Yön	Cephe Sayısı	Net Alan, m <sup>2</sup>	Tahsisli Alan, m <sup>2</sup>		Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Toplam Alan, m <sup>2</sup> (Brüt+Tahsis)	Satılabilir Alan, m <sup>2</sup>
								Depo	Teras			
M	56	Daire	12	4+1	K-B	2	131,17			159,37		191,36
M	57	Daire	12	2+1 E	K-D	2	94,02			115,41		135,42
M	58	Daire	13	2+1 F	G-D	2	92,16			113,62		132,81
M	59	Daire	13	3+1 D	G-B	2	117,47			142,31		170,38
M	60	Daire	13	3+1 D	K-B	2	117,47			142,31		170,38
M	61	Daire	13	2+1 F	K-D	2	92,16			113,62		132,81
N	3	Daire	Z	3+1 E	K-B	2	122,23			139,85		177,05
N	6	Daire	1	3+1	G-B	2	99,95			120,75		144,66
N	7	Daire	1	3+1	K-B	2	99,95			120,75		144,66
N	8	Daire	1	2+1 A	K-D	2	86,37			105,73		124,25
N	11	Daire	2	3+1 A	K-B	2	107,40			130,25		155,49
N	16	Daire	3	3+1 B	K-B	2	107,48			130,25		155,83
N	22	5. Katta Odaları Olan Daire	4,5	2+1 D	D	1	60,40			79,34		87,84
N	25	Daire	5	3+1	K-B	2	99,95			120,75		144,44
N	34	Daire	7	3+1 B	K-B	2	107,48			130,25		155,83
N	43	Daire	9	3+1	K-B	2	99,95			120,75		144,41
N	49	11. Katta Odaları Olan Daire	10,11	2+1 D	D	1	60,40			79,34		87,84
N	52	Daire	11	3+1 C	K-B	2	113,47			137,15		164,22
N	54	Daire	12	2+1 E	G-D	2	94,49			115,41		136,28
N	55	Daire	12	4+1	G-B	2	131,17			159,37		191,36
N	56	Daire	12	4+1	K-B	2	131,17			159,37		191,36
N	57	Daire	12	2+1 E	K-D	2	94,02			115,41		135,42
N	60	Daire	13	3+1 D	K-B	2	117,47			142,31		170,38
N	61	Daire	13	2+1 F	K-D	2	92,16			113,62		132,81
O	2	Daire	Z	3+1 E	K-B	2	122,23			139,85		177,05
O	7	Daire	1	3+1	K-D	2	99,95			120,75		144,66
O	11	Daire	2	3+1 A	K-D	2	107,40			130,25		155,49
O	12	Daire	2	2+1 C	G-D	2	88,16			107,75		127,21
O	16	Daire	3	3+1 B	K-D	2	107,48			130,25		155,83
O	22	5. Katta Odaları Olan Daire	4,5	2+1 D	G	1	60,40			79,34		87,84
O	30	Daire	6	2+1 C	G-D	2	88,16			107,75		127,21
O	32	Daire	7	2+1 B	G-B	2	88,26			107,75		127,35
O	33	Daire	7	3+1 B	K-B	2	107,48			130,25		155,83
O	34	Daire	7	3+1 B	K-D	2	107,48			130,25		155,83
O	35	Daire	7	2+1 B	G-D	2	88,26			107,75		127,35
O	42	Daire	9	3+1	K-B	2	99,95			120,75		144,41
O	43	Daire	9	3+1	K-D	2	99,95			120,75		144,41
O	45	Daire	10	2+1 C	G-B	2	88,16			107,75		126,76
O	47	Daire	10	3+1 C	K-D	2	113,47			137,15		164,71
O	48	Daire	10	2+1 C	G-D	2	88,16			107,75		126,76
O	50	Daire	11	2+1 C	G-B	2	88,16			107,75		126,76
O	55	Daire	12	4+1	K-B	2	131,17			159,37		191,36
O	56	Daire	12	4+1	K-D	2	131,17			159,37		191,36
O	59	Daire	13	3+1 D	K-B	2	117,47			142,31		170,38
O	60	Daire	13	3+1 D	K-D	2	117,47			142,31		170,38
R	1	Daire	Z	2+1	K-B	2	96,28			114,83		139,27
R	4	Daire	Z	2+1	G-B	2	96,28			114,83		139,27
R	6	Daire	1	3+1	K-D	2	99,95			120,75		144,66
R	7	Daire	1	3+1	G-D	2	99,95			120,75		144,66



Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat	Tip	Yön	Cephe Sayısı	Net Alan, m <sup>2</sup>	Tahsisli Alan, m <sup>2</sup>		Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Toplam Alan, m <sup>2</sup> (Brüt+Tahsis)	Satılabilir Alan, m <sup>2</sup>
								Depo	Teras			
R	8	Daire	1	2+1 A	G-B	2	86,37			105,73		124,25
R	10	Daire	2	3+1 A	K-D	2	107,40			130,25		155,71
R	15	Daire	3	3+1 B	K-D	2	107,48			130,25		155,83
R	19	Daire	4	3+1	K-D	2	99,95			120,75		144,41
R	24	Daire	5	3+1	K-D	2	99,95			120,75		144,66
R	28	Daire	6	3+1 A	K-D	2	107,40			130,25		155,49
R	33	Daire	7	3+1 B	K-D	2	107,48			130,25		155,83
R	37	Daire	8	3+1	K-D	2	99,95			120,75		144,44
R	42	Daire	9	3+1	K-D	2	99,95			120,75		144,41
R	49	11. Katta Odaları Olan Daire	10,11	2+1 D	B	1	60,40			79,34		87,84
R	55	Daire	12	4+1	K-D	2	131,17			159,37		191,36
R	58	Daire	13	2+1 F	K-B	2	92,16			113,62		132,81
R	59	Daire	13	3+1 D	K-D	2	117,47			142,31		170,38
R	61	Daire	13	2+1 F	G-B	2	92,16			113,62		132,81
S	3	Daire	Z	3+1 E	G-D	2	122,23			139,85		177,05
S	6	Daire	1	3+1	K-D	2	99,95			120,75		144,66
S	7	Daire	1	3+1	G-D	2	99,95			120,75		144,66
S	8	Daire	1	2+1 A	G-B	2	86,37			105,73		124,25
S	10	Daire	2	3+1 A	K-D	2	107,40			130,25		155,71
S	11	Daire	2	3+1 A	G-D	2	107,40			130,25		155,49
S	15	Daire	3	3+1 B	K-D	2	107,48			130,25		155,83
S	16	Daire	3	3+1 B	G-D	2	107,48			130,25		155,83
S	18	Daire	4	2+1 G	K-B	2	86,37			105,00		124,25
S	19	Daire	4	3+1	K-D	2	99,95			120,75		144,41
S	21	Daire	4	2+1 G	G-B	2	86,37			105,00		124,25
S	23	Daire	5	2+1 G	K-B	2	86,37			105,00		124,25
S	26	Daire	5	2+1 G	G-B	2	86,37			105,00		124,25
S	37	Daire	8	3+1	K-D	2	99,95			120,75		144,44
S	46	Daire	10	3+1 C	K-D	2	113,47			137,15		164,71
S	49	11. Katta Odaları Olan Daire	10,11	2+1 D	B	1	60,40			79,34		87,84
S	58	Daire	13	2+1 F	K-B	2	92,16			113,62		132,81
Ticaret	1	Dükkan	Z	Ticari		3	77,60	27,10		83,37	110,47	83,37
Ticaret	2	Dükkan	Z	Ticari		2	40,65	44,14		44,46	88,60	44,46
Ticaret	3	Dükkan	Z	Ticari		2	40,65	43,89		44,46	88,35	44,46
Ticaret	4	Dükkan	Z	Ticari		2	40,65	43,89		44,46	88,35	44,46
Ticaret	5	Dükkan	Z	Ticari		2	40,65	43,89		44,46	88,35	44,46
Ticaret	6	Dükkan	Z	Ticari		2	40,65	43,89		44,46	88,35	44,46
Ticaret	7	Dükkan	Z	Ticari		2	40,65	43,89		44,46	88,35	44,46
Ticaret	8	Dükkan	Z	Ticari		2	40,65	43,89		44,46	88,35	44,46
Ticaret	9	Dükkan	Z	Ticari		2	40,65	43,89		44,46	88,35	44,46
Ticaret	10	Dükkan	Z	Ticari		2	40,65	43,89		44,46	88,35	44,46
Ticaret	11	Dükkan	Z	Ticari		2	40,65	43,89		44,46	88,35	44,46
Ticaret	12	Dükkan	Z	Ticari		2	40,65	43,89		44,46	88,35	44,46
Ticaret	13	Dükkan	Z	Ticari		2	40,65	22,35		44,46	66,81	44,46
Ticaret	14	Dükkan	Z	Ticari		2	40,65	22,35		44,46	66,81	44,46
Ticaret	15	Dükkan	Z	Ticari		2	40,65			44,46	44,46	44,46
Ticaret	16	Dükkan	Z	Ticari		2	63,33			69,00	69,00	69,00
Ticaret	17	Dükkan	Z	Ticari		2	63,34	45,15		69,00	114,15	69,00
Ticaret	18	Dükkan	Z	Ticari		2	40,65	43,90		44,46	88,36	44,46

Blok	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat	Tip	Yön	Cephe Sayısı	Net Alan, m <sup>2</sup>	Tahsisli Alan, m <sup>2</sup>		Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Toplam Alan, m <sup>2</sup> (Brüt+Tahsis)	Satılabilir Alan, m <sup>2</sup>
								Depo	Teras			
Ticaret	19	Dükkan	Z	Ticari		2	40,65	43,90		44,46	88,36	44,46
Ticaret	20	Dükkan	Z	Ticari		2	40,65	44,50		44,46	88,96	44,46
Ticaret	21	Dükkan	Z	Ticari		2	40,65	22,37		44,46	66,83	44,46
Ticaret	22	Dükkan	Z	Ticari		3	39,61	22,95		46,25	69,20	46,25
Ticaret	23	Dükkan	Z	Ticari		3	69,83	43,40	205,04	78,06	326,50	78,06
Ticaret	24	Dükkan	Z	Ticari		2	40,29	43,19		43,89	87,08	43,89
Ticaret	25	Dükkan	Z	Ticari		2	40,18	42,95		43,78	86,73	43,78
Ticaret	26	Dükkan	Z	Ticari		2	40,45	43,25		44,08	87,33	44,08
Ticaret	27	Dükkan	1	Ticari		3	25,18			30,26	30,26	30,26
Ticaret	28	Dükkan	1	Ticari		2	25,87			29,23	29,23	29,23
Ticaret	29	Dükkan	1	Ticari		2	25,87			29,23	29,23	29,23
Ticaret	30	Dükkan	1	Ticari		2	25,87			29,23	29,23	29,23
Ticaret	31	Dükkan	1	Ticari		2	25,87			29,23	29,23	29,23
Ticaret	32	Dükkan	1	Ticari		2	25,87			29,23	29,23	29,23
Ticaret	33	Dükkan	1	Ticari		2	25,87			29,23	29,23	29,23
Ticaret	34	Dükkan	1	Ticari		2	25,87			29,23	29,23	29,23
Ticaret	35	Dükkan	1	Ticari		2	25,87			29,23	29,23	29,23
Ticaret	36	Dükkan	1	Ticari		2	25,87			29,23	29,23	29,23
Ticaret	37	Dükkan	1	Ticari		2	25,87			29,23	29,23	29,23
Ticaret	38	Dükkan	1	Ticari		2	25,87			29,23	29,23	29,23
Ticaret	39	Dükkan	1	Ticari		3	26,01			31,40	31,40	31,40
Ticaret	40	Dükkan	1	Ticari		2	27,57			32,50	32,50	32,50
Ticaret	41	Dükkan	1	Ticari		2	26,76			30,29	30,29	30,29
Ticaret	42	Dükkan	1	Ticari		2	26,76			30,29	30,29	30,29
Ticaret	43	Dükkan	1	Ticari		2	26,76			30,29	30,29	30,29
Ticaret	44	Dükkan	1	Ticari		3	25,63			31,32	31,32	31,32
T	1	Kreş	Z	Ticari			417,96			465,11		523,02
T	2	Kreş	1	Ticari			144,62			164,30		190,73
T	3	Kreş	1	Ticari			183,31			207,94		229,42

## 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Değerleme konusu gayrimenkullerin TKGM sitesinde incelenen mimari proje ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

## 5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### Olumlu Özellikler

- Projenin gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Ulaşım kolaylığı,
- Projenin bulunduğu bölgede yeni toplu taşıma hatlarının planlanması,
- Rapora konu gayrimenkullerin Anadolu Otoyoluna ve Samandıra Kartal Bağlantısına yakın konumlu olması,
- Kat mülkiyetinin kurulmuş olması,

### Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansiyacak etkileri.

## 5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

### Tapu İncelemeleri

- 27.06.2018 tarih ve 16409 yevmiye no ile kat irtifakı kurulmuştur.
- 24.04.2019 tarih 10542 yevmiye numarası ile kat mülkiyeti kurularak ana gayrimenkul vasfı "A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, R, S Blok 16'şar Katlı P, T 2'şer Katlı U, V 1'er Katlı ve Ticari 3 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" olarak cins değişikliği yapılmıştır.
- 27.06.2018 tarih ve 16409 yevmiye no 22.06.2018 tarihli yönetim planı beyanı bulunmaktadır.
- 08.08.2018 tarih ve 20522 yevmiye no ile Rihtım Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü lehine "cins değişikliği işlemleri için harç tahsil edilmiştir." beyanı terkin edilmiştir.
- 22.06.2018 tarih ve 15908 yevmiye no ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine "0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (4910-4911 4912-4913-4914 Nolu Trafo" merkezi ve kablo geçiş yeri )" beyanı bulunmaktadır.

## **Belediye İncelemeleri**

- Proje bünyesinde yer alan tüm blokların 29.12.2016 onay tarihli tadilat ruhsatları ile 08.02.2019 onay tarihli yapı kullanma izin Belgeleri bulunmaktadır. Ruhsat ve İskanlara ilişkin detaylı bilgiler “5.6 Yasal İzin ve Belgeler” başlığında yer almaktadır.

### **5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### **5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım**

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanımının niteliği doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

### **5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

### **5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.9 ve 5.11’inci bölümlerinde verilmiştir.

### **5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 5.8 ve 5.9’uncu bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

### 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, bağımsız bölümlere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

### 6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

### 6.3 Emsal Araştırması

#### 6.3.1 Çevrede Proje Emsal Araştırması

Bizimtepe Aydos Projesi satış ofisi ile yapılan görüşmeler sonucunda elde edilen fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Sıra No	Tip	Kat	Satış Alanı, m <sup>2</sup>	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Değeri, ₺/ m <sup>2</sup>	İlgilisi
1	2+1 D	4	88,00	485.600,00	5.518,18	Bizimtepe Aydos 0533 199 38 12
2	2+1	2	127,00	509.000,00	4.007,87	Bizimtepe Aydos 0533 199 38 12
3	2+1	1	124,00	565.000,00	4.556,45	Bizimtepe Aydos 0533 199 38 12
4	3+1	8	144,00	598.000,00	4.152,78	Bizimtepe Aydos 0533 199 38 12
5	3+1	6	155,00	701.000,00	4.522,58	Bizimtepe Aydos 0533 199 38 12
6	3+1	Bahçe	177,00	760.000,00	4.293,79	Bizimtepe Aydos 0533 199 38 12
7	4+1	12	191,00	866.700,00	4.537,70	Bizimtepe Aydos 0533 199 38 12
8	4+1	12	191,00	942.800,00	4.936,13	Bizimtepe Aydos 0533 199 38 12

**Bizimtepe Aydos Projesinde** bulunan 2.el satıŖta olan dairelerin satıŖ fiyatları aŖağıdaki gibidir.

Sıra No	Tip	Kat	SatıŖ Alanı, m <sup>2</sup>	SatıŖ Fiyatı, ₺	Birim SatıŖ Değeri, ₺/m <sup>2</sup>	İlgilisi
1	2+1	4	124,00	540.000,00	4.354,84	Sahibi 0543 941 01 02
2	2+1	2	127,00	560.000,00	4.409,45	Sahibi 0542 342 31 69
3	2+1	7	127,00	490.000,00	3.858,27	Mentor 0505 916 44 83
4	2+1	10	127,00	472.000,00	3.716,54	Turyap Sancaktepe 0544 935 60 45
5	3+1	4	144,00	610.000,00	4.236,11	Remax Arge 0546 799 11 72
6	3+1	2	156,00	695.000,00	4.455,13	Turyap Sancaktepe 0534 402 41 42
7	3+1	11	165,00	662.000,00	4.012,12	Turyap Sancaktepe 0544 935 60 45
8	3+1	Bahçe	177,00	920.000,00	5.197,74	Turyap Sancaktepe 0530 694 38 39

**Bizimtepe Aydos Projesinde** bulunan kiralık daire fiyatları aŖağıdaki gibidir.

Sıra	Tip	Kat	Alanı, m <sup>2</sup>	Kira Fiyatı, ₺	Birim Kira Değeri, ₺/m <sup>2</sup>	İlgilisi
1	2+1	Bahçe	138,00	2.100,00	15,22	Turyap Sancaktepe 0530 526 18 51
2	3+1	6	144,00	2.400,00	16,67	Sahibi 0533 460 32 11
3	3+1	4	144,00	2.350,00	16,32	Bir Gayrimenkul 0545 764 55 56
4	3+1	8	144,00	2.300,00	15,97	Remax Arge 0555 438 87 71
5	3+1	7	156,00	2.450,00	15,71	Sahibi
6	3+1	11	165,00	2.500,00	15,15	Turyap Sancaktepe 0543 970 26 52



**Selçuklu Vadi Projesi** satış ofisi ile yapılan görüşmeler sonucunda elde edilen fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Sıra No	Tip	Kat	Satış Alanı, m <sup>2</sup>	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Değeri, ₺/ m <sup>2</sup>	İlgilisi
1	1+1	Bahçe	80,00	384.000,00	4.800,00	Selçuk Ecza A.Ş. 0530 418 60 02
2	1+1	7	88,00	436.000,00	4.954,55	Selçuk Ecza A.Ş. 0530 418 60 02
3	2+1	Bahçe	116,00	542.000,00	4.672,41	Selçuk Ecza A.Ş. 0530 418 60 02
4	2+1	9	121,00	553.000,00	4.570,25	Selçuk Ecza A.Ş. 0530 418 60 02
5	2+1	Bahçe	144,00	659.000,00	4.576,39	Selçuk Ecza A.Ş. 0530 418 60 02
6	2+1	Bahçe	159,00	698.000,00	4.389,94	Selçuk Ecza A.Ş. 0530 418 60 02
7	3+1	1	160,00	719.000,00	4.493,75	Selçuk Ecza A.Ş. 0530 418 60 02
8	3+1	1	160,00	700.000,00	4.375,00	Selçuk Ecza A.Ş. 0530 418 60 02
9	3+1	7	172,00	781.000,00	4.540,70	Selçuk Ecza A.Ş. 0530 418 60 02
10	3+1	2	179,00	810.000,00	4.525,14	Selçuk Ecza A.Ş. 0530 418 60 02
11	3+1	2	192,00	871.000,00	4.536,46	Selçuk Ecza A.Ş. 0530 418 60 02
12	3+1	5	196,00	894.000,00	4.561,22	Selçuk Ecza A.Ş. 0530 418 60 02

**Sur Yapı Lavender Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan konutların satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Alan, m <sup>2</sup>	Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	57,00	509.000,00	8.929,82
2+1	90,00	718.000,00	7.977,78
3+1	143,00	1.161.000,00	8.118,88
4+1	204,00	1.655.000,00	8.112,75
Peşin Ödemelerde %25 İndirim Bulunmaktadır.			
Liste Fiyatlarına KDV Dahildir.			

**Sur Yapı Muhit Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan konutların satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Alan, m <sup>2</sup>	Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	68,00	531.000,00	7.808,82
2+1	108,00	799.000,00	7.398,15
3+1	165,00	1.163.000,00	7.048,48
4+1	202,00	1.439.000,00	7.123,76
Peşin Ödemelerde %25 İndirim Bulunmaktadır.			
Liste Fiyatlarına KDV Dahildir.			

**Ev-Re 2 Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan konutların satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
2+1	107,00	120,00	615.200,00	644.800,00	5.749,53	5.373,33
3+1	141,00	186,00	616.000,00	892.000,00	4.368,79	4.795,70
4+1	216,00		1.054.000,00		4.879,63	
Peşin Ödemelerde %20 İndirim Bulunmaktadır.						

**Metrolife Sinpaş Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan konutların satış fiyatları (KDV Dahil) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m <sup>2</sup>	Maks. Alan, m <sup>2</sup>	Min. Satış Fiyatı, ₺	Maks. Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	61,00	76,00	449.959,00	709.412,00	7.376,38	9.334,37
2+1	85,00	139,00	644.815,00	1.146.081,00	7.586,06	8.245,19
3+1	132,00	172,00	1.015.809,00	1.545.497,00	7.695,52	8.985,45
4+1	208,00	260,00	1.725.300,00	2.451.035,00	8.294,71	9.427,06
Peşin ödemede %5 indirim bulunmaktadır.						

**Aydos Country Projesinde** bulunan 2.el satışta olan dairelerin satış fiyatları aşağıdaki gibidir.

Sıra No	Tip	Kat	Satış Alanı, m <sup>2</sup>	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Değeri, ₺/m <sup>2</sup>	İlgilisi
1	1+1	3	70,00	260.000,00	3.714,29	Simya 0549 792 96 98
2	1+1	5	76,00	295.000,00	3.881,58	İMP Gayrimenkul 0535 845 66 58
3	1+1	3	77,00	310.000,00	4.025,97	Remax Arge 0533 206 74 76
4	1+1	Bahçe	80,00	365.000,00	4.562,50	Gold Doruk 0532 466 75 80
5	2+1	3	110,00	450.000,00	4.090,91	Rexart Sancaktepe 0553 595 89 96
6	2+1	3	113,00	475.000,00	4.203,54	İMP Gayrimenkul 0535 845 66 58
7	3+1	Bahçe	127,00	730.000,00	5.748,03	Rexart Sancaktepe 0553 595 89 96
8	3+1	6	135,00	600.000,00	4.444,44	Remax Arge 0533 206 74 76
9	3+1	1	155,00	675.000,00	4.354,84	Elit Gayrimenkul 0532 426 17 11
10	3+1	Bahçe	168,00	980.000,00	5.833,33	Remax Arge 0533 206 74 76
11	4+1	4	245,00	1.200.000,00	4.897,96	Remax Arge 0533 206 74 76

### 6.3.2 Dükkan Emsal Araştırması

**Sur Yapı Lavender Projesi** satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dükkanların ortalama m<sup>2</sup> birim satış fiyatlarının KDV Dahil 15.000,00 ₺/m<sup>2</sup> olduğu bilgisi alınmıştır.

**Ege Boyu Projesi** için Eysel Gayrimenkul firma görevlisi Ezgi Hanım (0530 284 63 55) ile yapılan görüşmede 145,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 2018 Ağustos ayında 1.350.000,00 ₺ bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. **(9.310,34 ₺/m<sup>2</sup>)**

Bölgede yer alan benzer nitelikteki projelerde bulunan 2.el satılık dükkanlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Proje	Zemin Kat Alanı, m <sup>2</sup>	Depo Alanı, m <sup>2</sup>	Satış Fiyatı, ₺	Birim Satış Değeri, ₺/m <sup>2</sup>	İlgilisi
Denge Towers	150,00	50,00	2.500.000,00	15.000,00	Turyap Sancaktepe 0532 701 31 62
Denge Towers	137,00		1.690.000,00	12.335,77	Turyap Sancaktepe 0532 701 31 62

Bölgede yer alan kiralık dükkanlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Proje	Zemin Kat Alanı, m <sup>2</sup>	Depo Alanı, m <sup>2</sup>	Kira Fiyatı, ₺	Paçal Alan, m <sup>2</sup>	Birim Kira Değeri, ₺/m <sup>2</sup>	İlgilisi
Aydos Country	73,00		3.500,00	73,00	47,95	Mülk Gayrimenkul 0545 347 90 93
Aydos Country	171,00		6.500,00	171,00	38,01	Mülk Gayrimenkul 0545 347 90 93
Aydos Country	195,00		7.000,00	195,00	35,90	Mülk Gayrimenkul 0545 347 90 93
Lavender	145,00	145,00	15.000,00	193,33	77,59	Çebi Gayrimenkul 0532 692 10 27
Asıltürk Caddesi	250,00	150,00	12.500,00	300,00	41,67	Remax Mesken 0532 636 70 44
Fevzi Çakmak Caddesi	65,00	65,00	4.150,00	86,67	47,88	GM Gayrimenkul 0543 509 31 19
Gülhane Caddesi	80,00	80,00	3.900,00	106,67	36,56	Turyap Sancaktepe 0532 430 51 51

*\*Not: Emsal dükkan birim fiyatları hesaplanırken bodrum kat alanı 1/3 oranında kabul edilerek paçal birim fiyata ulaşılmıştır.*



## 6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık/kiralık vaziyette olan konut ve dükkan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri şerefiyelendirme çalışması yapılarak gerçekleştirilmiştir.

### Kullanılan Kriterler

Projenin şerefiyelendirme çalışması için gerekli teknik ve yapısal detaylar müşteriden temin edilen ve Sancaktepe Belediyesi ve Sancaktepe Tapu Müdürlüğünde onaylanan mimari projesine göre hesaplanan brüt satış alanlarına göre çalışılmıştır.

Şerefiye çalışmasına konu olan proje için öncelikli olarak proje içinde birbirlerine göre avantajlı-dezavantajlı olan özellikleri ile değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi yüzde oranı olarak belirlenmiş, şerefiye katsayıları ile takdir edilen taban birim değer üzerinden şerefiyelendirme çalışması sonuçlandırılmıştır.

### Konut Şerefiye Çalışması

#### ➤ Yön

Bağımsız bölümlerin ana ve ara yönlere göre konumları şerefiyelendirme çalışmasına dahil edilmiştir. Güneş ışığından faydalanma, rüzgarın etkisi gibi iklimsel koşulların toplam etkisi bu başlık altında değerlendirilmiştir. Bu kriterde örneğin güneyin kuzeye, doğunun batıya göre avantajlı ve tercih edilir olduğu kabul edilmektedir.

#### ➤ Konumu/Cephe Sayısı

Bağımsız bölümlerin ara ya da köşe konumlu olmaları, cephe sayıları bakımından, yön ve manzaradan faydalanma imkanlarını artırması sebebi ile çalışmaya kriter olarak dahil edilmiştir.

#### ➤ Kat

Bağımsız bölümlerin bulunduğu katlar şerefiye kriteri olarak alınmıştır.

#### ➤ Manzara

Projede peyzaj, şehir ve orman manzaralı, dairelerin, manzara kriterlerinin birbirlerine göre avantajlı-dezavantajlı olan özellikleri irdelenmiş çalışmaya dahil edilmiştir.

Konut şerefiye çalışmasında blokların sosyal donatı alanlarına yakın konumlu olması, proje çevresinde yer alan etkenlerin (okul, cami vb.) bloklara kattığı avantaj/dezavantajlar da dikkate alınmıştır.

İncelenen mimari projeye göre tüm blokların 13. katında yer alan kazan dairesi şerefiye çalışmasında değer düşürücü etken olarak şerefiye çalışmasına dahil edilmiştir.

### **Dükkan Şerefiye Çalışması**

Proje kapsamında yer alan dükkanlar genel olarak aynı tip ve büyüklüktedirler. Bu sebeple değerlendirme çalışmasında dükkanlar için reklam kabiliyetlerine göre şerefiye çalışması yapılmıştır.

### **Kreş Şerefiye Çalışması**

Proje kapsamında yer alan kreş alanları için kat şerefiyesi kullanılmıştır.

Ticari alanların tamamında tahsisli kullanım alanları değerlemede dikkate alınmıştır. Tahsisli kullanım alanlarına ilişkin bilgileri müşteriden temin edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ile Vakıf GYO mülkiyetine ait gayrimenkullerin toplam değeri aşağıdaki tablodaki gibi olup, 362 adet bağımsız bölümün değer listesi rapor ekinde sunulmuştur.

Vakıf GYO A.Ş. mülkiyetine ait 362 adet bağımsız bölümün toplam değeri **97.421.000,00 ₺** olarak takdir edilmiştir.

Vakıf GYO A.Ş. mülkiyetine ait 47 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün toplam aylık kira değeri ise **46.805,00 ₺** olarak takdir edilmiştir.

Değerleme Raporunda Takdir Olunan Değerler	Kdv Hariç Toplam Değer, ₺	Kdv Dahil Toplam Değer, ₺
362 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri	194.842.000,00	198.445.990,00
47 Adet Ticari Nitelikli Bağımsız Bölümün Toplam Kira Değeri	93.610,00	
<b>362 Adet Bağımsız Bölümün Vakıf GYO A.Ş. Mülkiyetine Ait Toplam Değeri</b>	<b>97.421.000,00</b>	<b>99.222.995,00</b>
<b>47 Adet Ticari Nitelikli Bağımsız Bölümün Vakıf GYO A.Ş. Mülkiyetine Ait Toplam Kira Değeri</b>	<b>46.805,00</b>	

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık/kiralık vaziyette olan benzer emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır.

Özet Tablo	
Yöntemler-Pazar Yaklaşımı	TL
Toplam Değer	194.842.000
<b>362 Adet Bağımsız Bölümün Vakıf GYO A.Ş. Mülkiyetine Ait Toplam Değeri</b>	<b>97.421.000</b>

*Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.*

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

### 7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu bağımsız bölümlerin bulunduğu ana taşınmaza ilişkin yapı kullanma izni bulunmakta olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Sancaktepe Belediyesi ve Sancaktepe Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre projeye ilişkin gerekli belgeler mevcut olup bilgileri Rapor'un 5.6. bölümü ile rapor eklerinde sunulmuştur.

## 7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

### *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği*

*Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660*

#### *Yedinci Bölüm*

#### *Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar*

#### **Madde 22: (Değişik:RG-23/1/2014-28891)**

- *Birinci Fıkra b Bendi: (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföyelerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkroda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.*
- *Birinci Fıkra r Bendi: (Değişik:RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.*

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemeler ile birlikte "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 22. Maddesini 1. fıkrasının b ve r" bendleri incelendiğinde rapora konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bağımsız bölüm" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.



## 8. SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

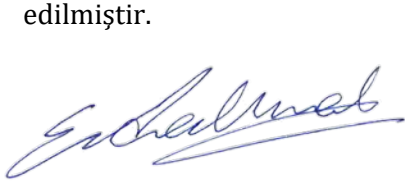
Bu rapor, Vakıf GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada 36 parsel üzerinde konumlu Bizimtepe Aydos Projesinde yer alan 362 adet bağımsız bölümün güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 47 adet ticari bağımsız bölüm için aylık kira değer takdiri yapılmıştır.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada 36 parsel üzerinde konumlu Bizimtepe Aydos Projesinde yer alan bağımsız bölümlere yönelik toplam değerler (362 Bağımsız Bölüm Değeri ile 47 adet ticari bağımsız bölümün aylık kira değeri) aşağıdaki tablodaki gibidir.

Değerleme Raporunda Takdir Olunan Değerler	Kdv Hariç Toplam Değer, ₺	Kdv Dahil Toplam Değer, ₺
362 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri	194.842.000,00	198.445.990,00
47 Adet Ticari Nitelikli Bağımsız Bölümün Toplam Kira Değeri	93.610,00	
<b>362 Adet Bağımsız Bölümün Vakıf GYO A.Ş. Mülkiyetine Ait Toplam Değeri</b>	<b>97.421.000,00</b>	<b>99.222.995,00</b>
<b>47 Adet Ticari Nitelikli Bağımsız Bölümün Vakıf GYO A.Ş. Mülkiyetine Ait Toplam Kira Değeri</b>	<b>46.805,00</b>	

Sonuç olarak Vakıf GYO A.Ş. mülkiyetine ait 362 adet bağımsız bölümün toplam değeri **97.421.000,00 ₺ (Doksan yedimilyondört yüz yirmibirbin Türk Lirası)** olarak hesap ve takdir edilmiştir.



**Hakkı Erdem ÜNAL**  
Mimar  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 405910



**Hasan Serhat BERKLİ**  
İşletme  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403376



**Yılmaz ALUÇ**  
Jeodezi ve Fotogrametri  
Yüksek Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 400902

### RAPOR EKLERİ:

1. 362 Adet Bağımsız Bölümüne Ait Değer Listesi
2. 47 Adet Ticari Nitelikli Bağımsız Bölümüne Ait Kira Değer Listesi
3. Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
4. Gayrimenkullere Ait Mimari Proje Bilgileri
5. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri
6. Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsat Belgeleri
7. Gayrimenkullere Ait Yapı Kullanma İzin Belgeleri
8. Gayrimenkullere Ait Enerji Kimlik Belgeleri
9. Gayrimenkullere Ait Tapu Kayıt Belgeleri